



**MP STUDIO GEOMETRA MARCO PERI**

PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI 10 42017 NOVELLARA (RE) marcoperi@mp-studio.it  
C.F. PRE MRC 62L07 F960S P.IVA 02511870350

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

### **Esecuzione Immobiliare 85/2023**

Giudice delegato: **Dott.sa CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da:

Contro :

### **Rapporto di valutazione**

Piena ed intera proprietà di porzione di CIVILE ABITAZIONE

Sita in FABBRICO (RE) via CONTARELLI n. 9/A

Esperto designato: PERI geom. MARCO



<u>DATO</u>	<u>CO NF OR ME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO - RG / RP.</u>	SI		11618/8522 DEL 24/05/2023				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		<b>PROPRIETÀ</b> - QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-		FABBRICO VIA CONTARELLI N. 9/A				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPP ALE</b>	<b>SUB</b>	<b>categoria</b>
CATASTO FABBRICATI			FABBRICO	16	<b>130</b>	<b>1</b>	<b>A/3</b>
				<b>16</b>	<b>130</b>	<b>2</b>	<b>C/6</b>
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		NON CONFORME				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		NON CONFORME				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>			DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>			LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>			PRESENTE MOBILIO DI MODESTO VALORE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO		NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		NON COSTITUITO IN CONDOMINIO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>			<b>€. 83.000,00</b>				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>			<b>€. 62.250,00</b>				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>			<b>06/03/2024</b>				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>			EMILBANCA Via ADUA 97/d REGGIO EMILIA				

## 0-SOMMARIO

<b>0- SOMMARIO.....</b>	<b>2</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>2- COMUNICAZIONI .....</b>	<b>3</b>
<b>3- DATI CATASTALI .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....</b>	<b>4</b>
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010.....</b>	<b>4</b>
<b>4- DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>4</b>
<b>5- LOTTI DI VENDITA.....</b>	<b>15</b>
5.1-LOTTO U: DATI CATASTALI (CORRETTI).....	15
5.2-LOTTO U: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	15
5.3-LOTTO U: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001.....	15
5.4-LOTTO U: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	16
5.5-LOTTO U: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	16
5.6-LOTTO U: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
5.7-LOTTO U: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	16
5.8-LOTTO U: VALORE DEL BENE .....	16
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE .....</i>	<i>16</i>
<i>DEPREZZAMENTI.....</i>	<i>17</i>
<i>VALORE E DECURTAZIONI .....</i>	<i>17</i>
<i>VALORE D'ASTA .....</i>	<i>17</i>
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.).....</i>	<i>17</i>
5.9-LOTTO U: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	17
<b>6-ALTRE OSSERVAZIONI.....</b>	<b>18</b>
6.1-LOTTO U: SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	18
6.2-LOTTO U: RESOCONTO BENI MOBILI.....	18
<b>7-ALLEGATI .....</b>	<b>18</b>

## 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA N. 85/2023

**Esecutati:**

**Procedente:**

**Intervenuti :** -----

**Oggetto :** PORZIONE DI CIVILE ABITAZIONE sita in FABBRICO (RE) via  
CONTARELLI n. 9/A.

## 2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

## 3-DATI CATASTALI

### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

#### I. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

**INTESTATO:**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di FABBRICO (RE) Via Contarelli n. 9/A	16		Mapp. 130 Sub. 1	7,5 VANI	A/3	
AUTORIMESSA	Comune di FABBRICO (RE) Via Contarelli n. 9/A	16		Mapp. 130 Sub. 2	20 MQ.	C/6	

### 3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

#### II. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

##### INTESTATO:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di FABBRICO (RE) VIA CONTARELLI 1 - PT-1-2	16		Mapp. 130 Sub. 1	7,5 VANI	A/3 2°	
AUTORIMESSA	Comune di FABBRICO (RE) VIA CONTARELLI 1 - PT	16		Mapp. 130 Sub. 2	21 MQ.	C/6 4°	

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL DL 78/2010

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale.

Nella visura catastale è indicato il numero civico 1, il civico corretto è 9/A. .

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi.

#### Confini catastali:

Si riportano i confini in unico corpo indicati nell'Atto di provenienza: via Contarelli, ragioni Lakhvinder.

### 4-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi PIENA PROPRIETA' di porzione di civile abitazione posta in FABBRICO in via CONTARELLI n. 9/A che si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna da terra al piano secondo, composta da ingresso, bagno/lavanderia, ripostiglio, sottoscala, cantina e autorimessa al piano terra, disimpegno, cucina, pranzo, soggiorno con balcone al piano primo e disimpegno, tre camere da letto e bagno al piano secondo. Compreso le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed in particolare l'area cortiliva comune di pertinenza del fabbricato ed il portico sulla medesima insistente.

L'immobile dista circa 500 mt. dal centro del Comune di Fabbrico, sede dei principali servizi ed è comodamente raggiungibile con i mezzi pubblici.

Si precisa che nell'atto di provenienza dell'immobile, nella descrizione è citato un "terrazzo" al piano primo. Il terrazzo è rappresentato anche nella planimetria catastale, collegato all'abitazione da una porta indicata nel disimpegno/ vano scala. Detta porta risulta però tamponata e pertanto non c'è alcun accesso al terrazzo. L'accesso al terrazzo, ad oggi, è possibile solo dall'abitazione adiacente censita con il sub. 3 di altra proprietà.

#### FINITURE ESTERNE

Il fabbricato è stato costruito negli anni sessanta e rispecchia le caratteristiche costruttive e tipologiche delle abitazioni di quell'epoca.

La struttura portante è in muratura intonacata, con le sporgenze del muro (lato ovest) rivestite di listelli in pietra, i davanzali del primo e secondo piano in lastre di marmo.

La lattoneria è in acciaio inox, la soletta del cornicione e del balcone è intonacata.

Le finestre e portafinestra hanno telai in legno con vetro singolo, al piano terra con inferriate al primo piano e secondo piano con tapparelle in pvc. Le finestre, la portafinestra del prospetto ovest e la porta d'ingresso (lato sud), sono provviste di ulteriore telaio esterno in alluminio con vetro singolo.

La porta d'ingresso è in ferro e vetro, il portone dell'autorimessa in legno.

#### AREA CORTILIVA COMUNE

L'area cortiliva comune è recintata su tutti i lati, è pavimentata con autobloccante e in parte ad area verde. All'interno dell'area cortiliva, in corrispondenza del prolungamento del lato sud della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione è presente un muretto sovrastante recinzione metallica e cancello pedonale, che di fatto divide in due parti l'area cortiliva stessa con accessi carrai autonomi dalla pubblica via. Questa "divisione interna" dell'area cortiliva non è indicata nell'atto di provenienza e nella planimetria catastale.

#### FINITURE INTERNE

##### PIANO TERRA

La pavimentazione del piano terra è in piastrelle di ceramica, ad eccezione dell'ingresso che è in marmette di graniglia. Il rivestimento del bagno/lavanderia è in piastrelle di ceramica.

Il bagno cieco, dotato di aspirazione forzata, è provvisto di lavabo, pilozza, doccia, bidet e water. All'interno è presente la caldaia (non si hanno dati in merito al suo funzionamento).

Nel bagno e nella cantina è presente un radiatore.

L'impianto elettrico è sottotraccia (non si hanno dati in merito al suo funzionamento).

L'altezza interna del piano terra è di mt. 2,05.

##### PIANO PRIMO e SECONDO

Il pavimento del piano primo e del bagno al piano secondo è in piastrelle di ceramica. Il pavimento del piano secondo è in marmette di graniglia. Il rivestimento della cucina e del bagno è in piastrelle di ceramica.

Nel bagno al secondo piano è presente un lavabo, bidet, water, piatto doccia e vasca

Le porte interne sono in pvc. Tra il locale pranzo e soggiorno non è stata installata la porta, è presente solo il falso telaio in legno.

In tutti i locali sono presenti i radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico è sottotraccia (non si hanno dati in merito al suo funzionamento).

##### PIANO TERZO (SOTTOTETTO)

Nel terzo solaio di piano (soffitto del secondo piano) è presente una botola per l'accesso al piano sottotetto. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi in quanto sprovvisto di scala.

La superficie commerciale parametrata è di mq. 147 circa

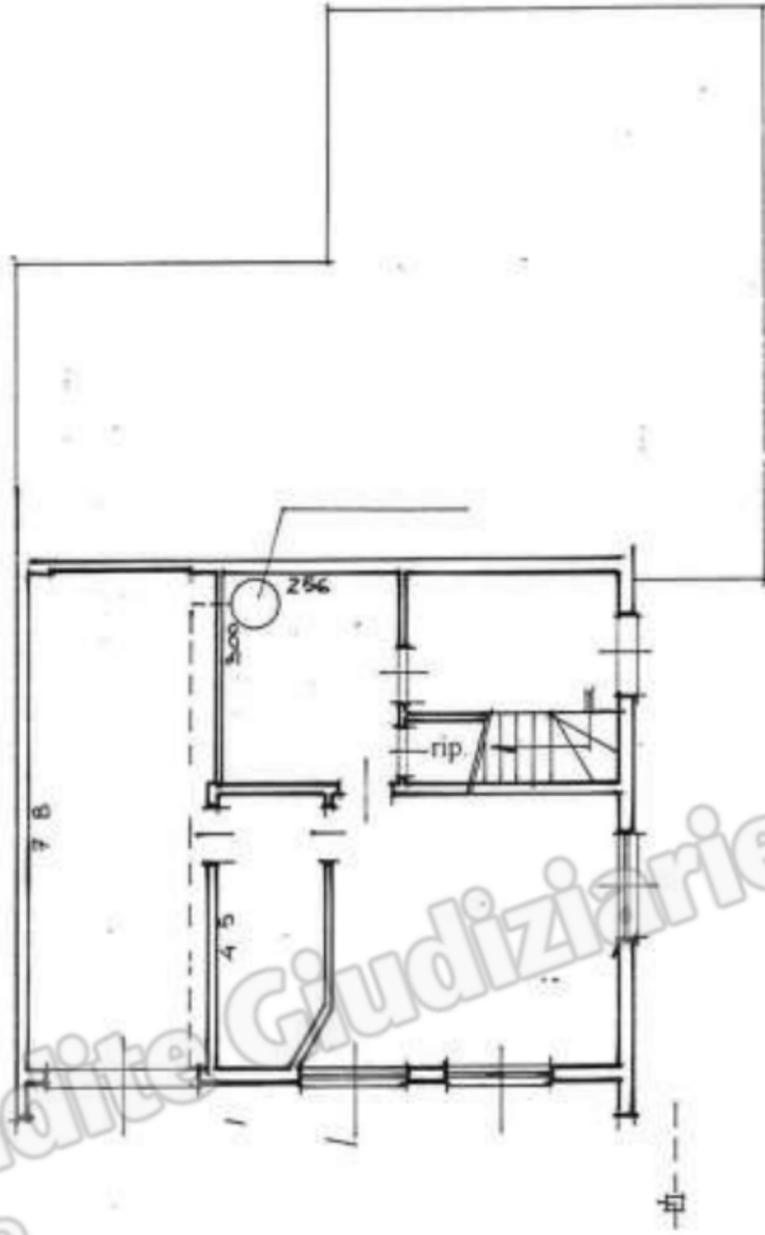
ingresso PT	mq. 9,00 x 100% = mq. 9,00
servizi +autorimessa PT	mq. 57,91 x 25% = mq. 14,48
abitazione P1	mq. 58,75 x 100% = mq. 58,75
balcone P1	mq. 4,78 x 30% = mq. 1,43
abitazione P2	mq. 63,23 x 100% = mq. 63,23

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata mq. 147,00

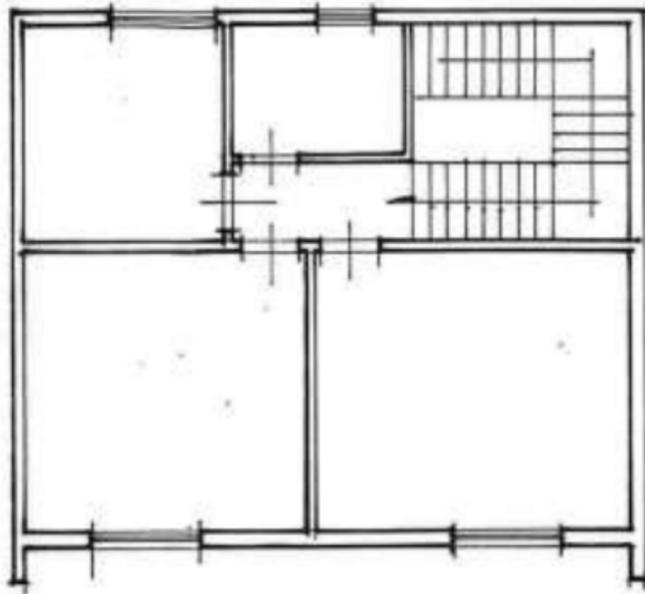
  
Istituto Vendite Giudiziarie  
Reggio Emilia

**STATO LEGITTIMATO**

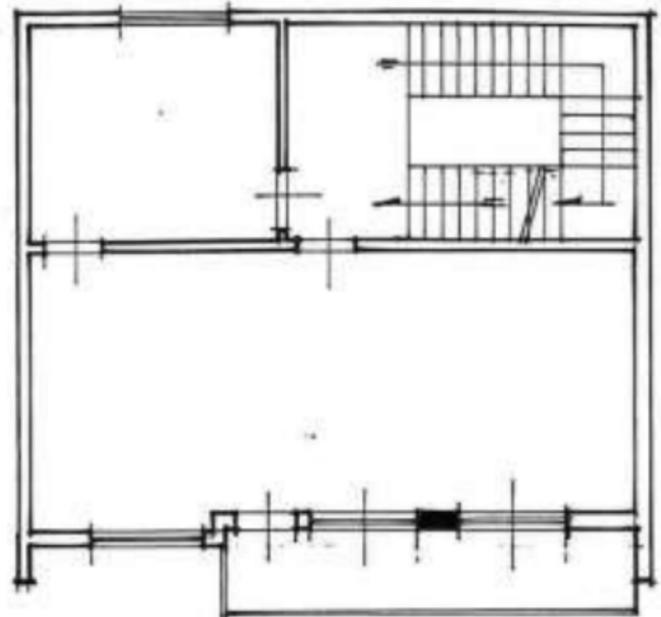
**DIA prot. 10586 del 06/12/2001 DIA (pratica 60/2001  
(disegno fuori scala)**



Piano terra



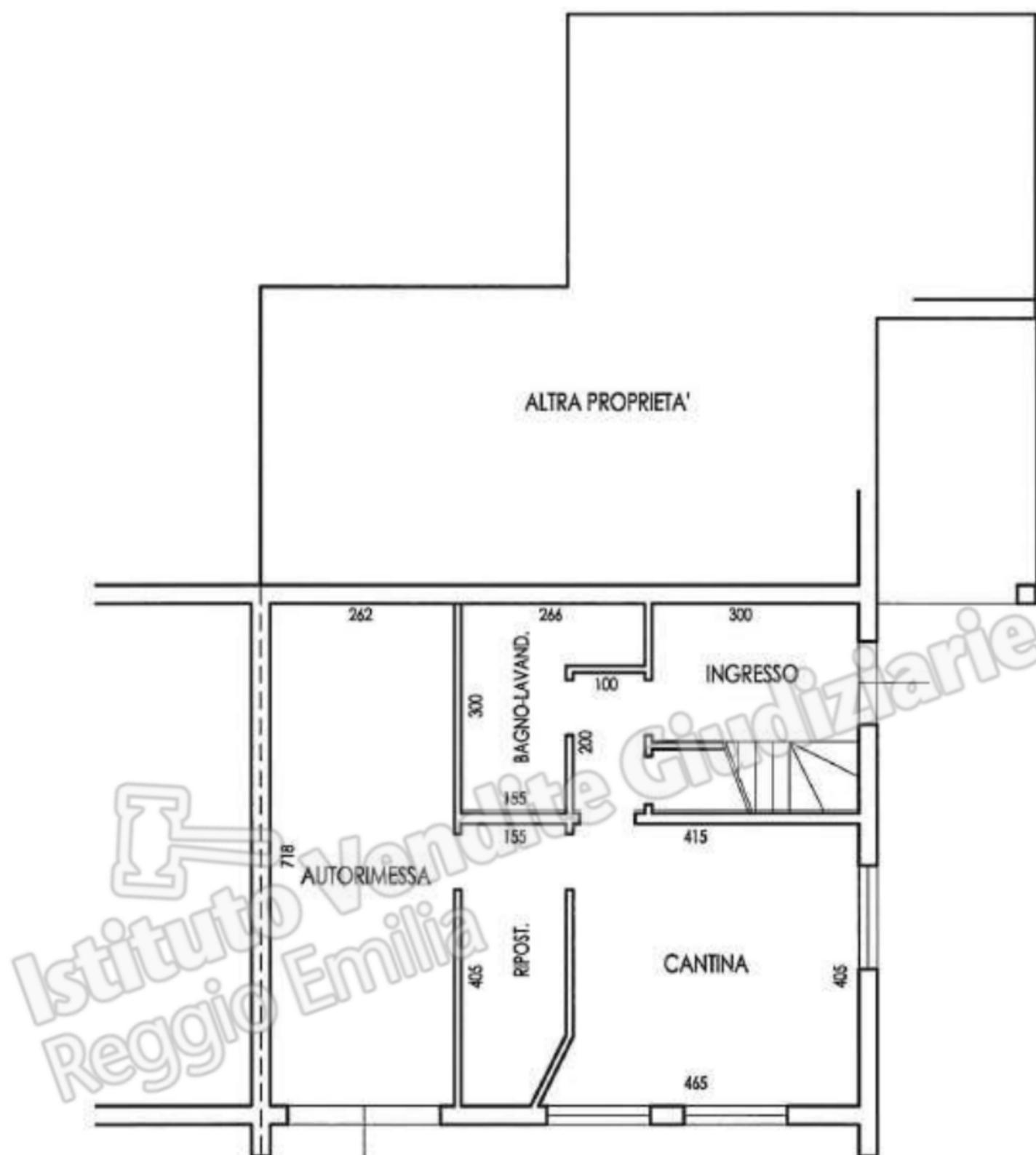
Piano secondo



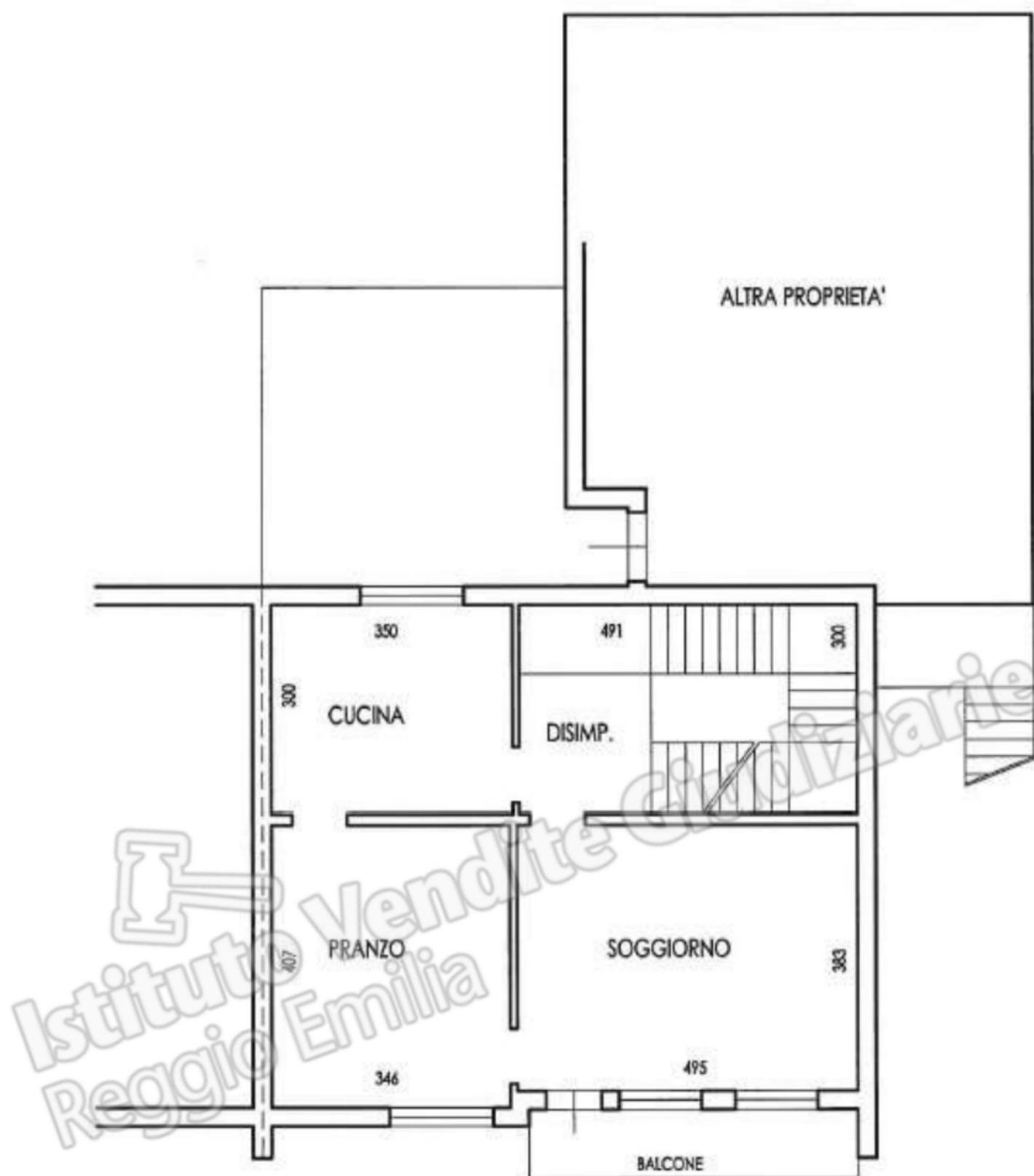
piano primo

**STATO DI FATTO**

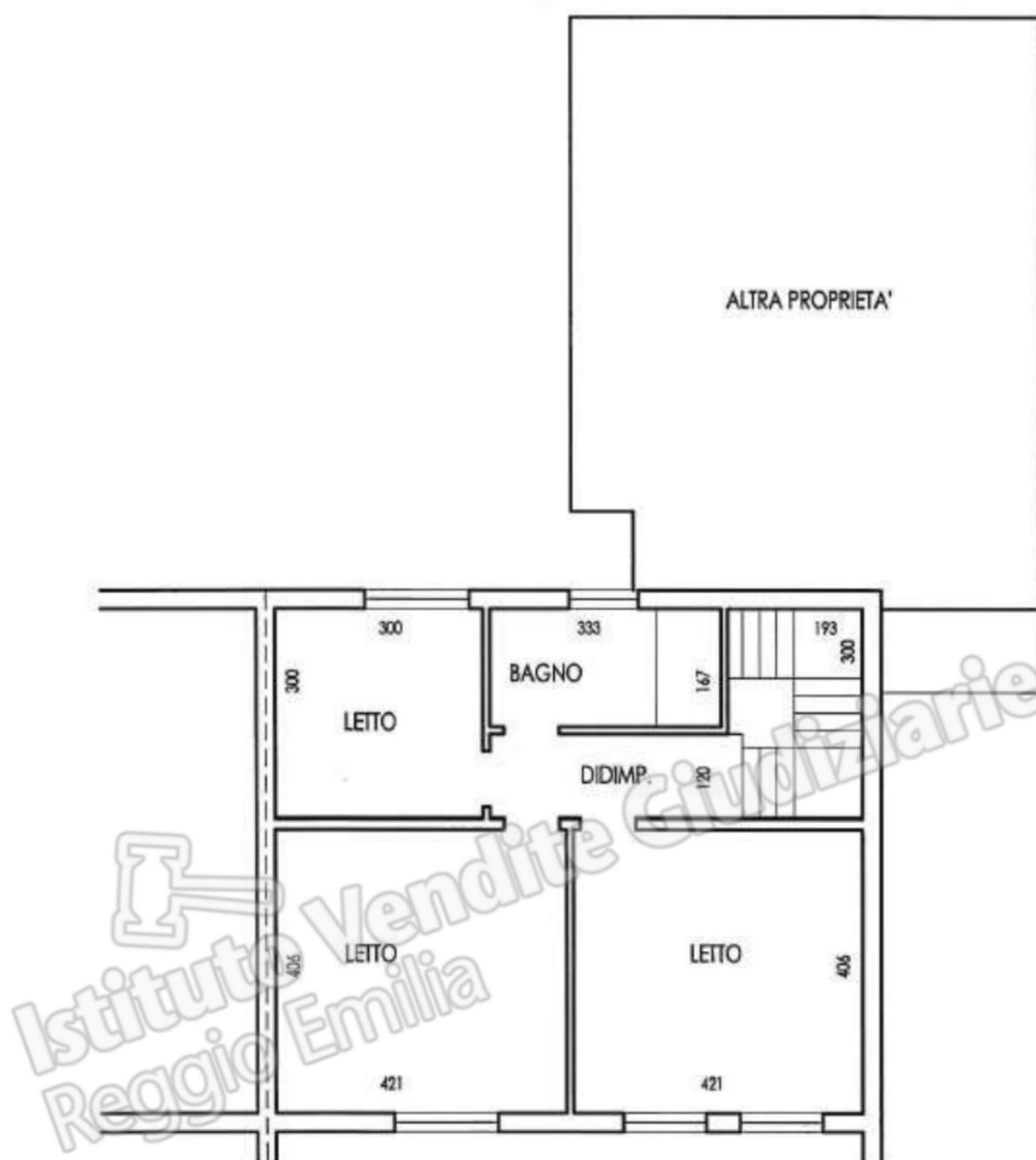
**(disegno fuori scala)**



PIANTA PIANO TERRA H=205



PIANTA PIANO PRIMO H=290



## PIANTA PIANO SECONDO H=295

Le principali modifiche da sanare, oltre alla redazione della Tavola delle Tolleranze di cui all'art. 19 della L.R. 23/2004 sono

- 1) Tramezza divisoria tra soggiorno e pranzo
- 2) Pianerottolo scala al piano primo
- 3) Modifica, per ampliamento del bagno, con riduzione del vano scala

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



Prospetto ovest



prospetto sud



Ingresso abitazione dal cortile (lato sud)



prospetto est



Ingresso



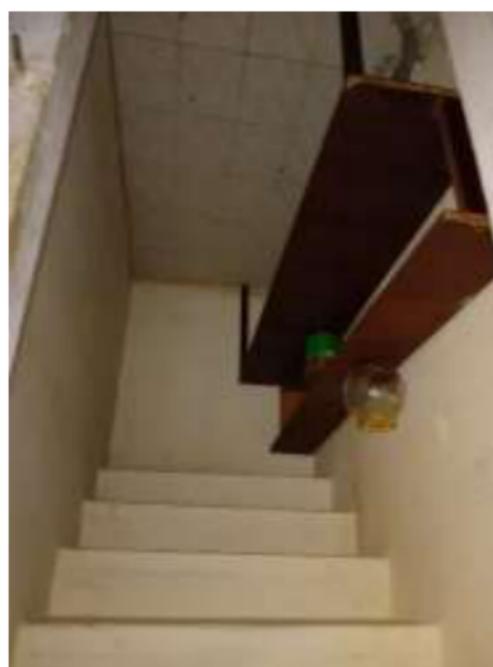
cantina



Bagno/lavanderia



autorimessa





**cucina**



**soggiorno**



**soggiorno**



**Camera da letto**



**Camera da letto**



**bagno**

**5-LOTTE DI VENDITA**

Si ritiene che vista l'ubicazione, la destinazione d'uso e il contesto urbanistico in cui si colloca l'immobile la vendita può avvenire solamente **in unico lotto**.

**5.1 -LOTTO UNICO : DATI CATASTALI (con numero civico corretto)**

*BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)*

**INTESTATO:**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di FABBRICO (RE) VIA CONTARELLI n. 9/A - PT-1-2	16		Mapp. 130 Sub. 1	7,5 VANI	A/3 2°	503,55
AUTORIMESSA	Comune di FABBRICO (RE) VIA CONTARELLI SNC - PT	16		Mapp. 130 Sub. 2	21 MQ.	C/6 4°	99,16

**5.2-LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Trattasi PIENA PROPRIETA' di porzione di civile abitazione posta in FABBRICO in via CONTARELLI n. 9/A che si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna da terra a piano secondo, compreso le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed in particolare l'area cortiliva comune di pertinenza del fabbricato ed il portico sulla medesima insistente. Superficie commerciale parametrata risulta di complessivi mq. 147,00.

**5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D. P.R. 380/2001**

La porzione di fabbricato oggetto di esecuzione è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabbrico non è stata reperita la pratica edilizia originaria. Successivamente in data 06/12/2001 con prot. 10586 è stata presentata la DIA (pratica 60/2001) per opere di manutenzione straordinaria (vedi allegato).

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente, ha rilevato la **NON REGOLARITA' EDILIZIA**, per difformità interne rispetto allo stato legittimato (DIA prot. 10586 del 06/12/2001) che possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia.

L'abitazione è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

#### **5.4-LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale, per le difformità interne al fabbricato che possono essere oggetto di regolarizzazione. Contestualmente dovrà essere allegata la tavola grafica e relazione tecnica per le tolleranze di cui all'art. 19 della L.R. 23/2004, per le modifiche apportate al fabbricato in corso d'opera (tolleranza di cantiere).

Per le pratiche (edilizia e catastale) relative alla regolarità edilizia, compreso gli onorari professionali, spese tecniche, anticipazioni e sanzione si stima approssimativamente un costo forfettario di €. 5.200,00.

#### **5.5 -LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Alla data del sopralluogo, eseguito congiuntamente con IVG in data 30/11/2023, l'immobile risulta disabitato e l'accesso è avvenuto con l'intervento del fabbro e della Polizia Locale di Fabbrico.

Le utenze risultano disattivate e manca il contatore del gas-metano.

Da informazioni ricevute dal vicino di casa l'abitazione risulta sprovvista di allacciamento alla rete dell'acquedotto. Non si hanno informazioni in merito all'approvvigionamento idrico.

Ai fini della procedura l'immobile è LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

#### **5.6 -LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 15/01/2024, che di seguito si riassumono:

**IPOTECA VOLONTARIA**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

#### **5.7 -LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

#### **5.8 -LOTTO UNICO : VALORE DEL BENE**

**VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche: epoca di costruzione e caratteristiche strutturali; salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture; dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia e dei valori attualmente pubblicizzati nei siti delle vendite immobiliari.

**VALORE**

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, considerato anche le opere necessarie per ripristinare l'uso dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

**fabbricato di civile abitazione** (mq. 147,00 x €/mq. 750,00) **€. 110.250,00**

**VALORE DI MERCATO €. 110.250,00**

**DEPREZZAMENTI**

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti.

**110.250,00 x 20% = - €. 22.050,00**

**DECURTAZIONI**

I costi per l'intervento di ripristino della conformità edilizia (come precedentemente descritto) sono calcolati forfettariamente in €. 5.200,00

**€. - 5.200,00**

**VALORE D'ASTA**

**Valore base d'asta €. 83.000,00**

**OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C. P.C.)**

**Offerta minima (-25%) €. 62.250,00**

## **5.9-LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

### **6-ALTRE OSSERVAZIONI**

#### **6.1 - LOTTO UNICO : SITUAZIONE CONDOMINIALE**

Non si hanno informazioni in merito ad eventuali spese condominiali se presenti e/o insolute da parte degli esecutati.

#### **6.2 - LOTTO UNICO : RESOCONTO BENI MOBILI**

All'interno della abitazione sono presenti mobilio, suppellettili e indumenti di scarso valore economico in completo stato di abbandono, oltre ad un motociclo marca Malaguti mod. Madison.

### **7-ALLEGATI**

1. Documentazione Catastale (estratto di mappa, visure e planimetrie)
2. Ispezione Ipotecaria
3. Atto di Provenienza
4. Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabbrico
5. Allegati A- B- C

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Novellara, 15/01/2024

**L'esperto stimatore**

